Besluit College van burgemeester en wethouders

Zaak - doc nr	Z/23/759356 - D-880017
Onderwerp	Koopsom gronden onder PoP-locaties
Opsteller	Roetgerink, Frederike
Team	Team Stadsbeheer
Portefeuillehouder	Fatih Polatli
Beslispunten	1. De gronden waar E-fiber haar PoP-locaties heeft gepositioneert te verkopen voor € 500 per m²; 2. Deze grondprijs alleen en uitsluitend toe te passen in relatie tot alle overige afspraken in de samenwerkingsovereenkomst met E-fiber als eerste aanlegger van glasvezel in geheel Gorinchem; 3. De opbrengsten van deze verkoop toe te voegen aan de degeneratievoorziening; 4. Nader beleid op te stellen voor plaatsing van verdeelstations in de gemeente Gorinchem.
Datum besluit	19 september 2023

Toelichting besluit

Onderwerp	Verkoop grond PoP-locaties
Inleiding	Door het vorige college is, op basis van een marktconsultatie, op november 2021 het besluit genomen om met E-Fiber/ODR een samenwerkingsovereenkomst te sluiten voor de aanleg van glasvezelnetwerk in de gemeente Gorinchem. Op 23 december 2021 is de samenwerkingsovereenkomst door toenmalig wethouder Leefbaarheid ondertekend. Voor de functionaliteit van een glasvezelnetwerk dienen op diverse locaties in de stad PoP's (Point of Presence) in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. Een PoP is een gebouwtje van circa 16 m² groot en maximaal 3 meter hoog, welke fungeert als 'verdeelstation' voor de hoofdglasvezel-kabel naar de diverse aansluitpunten. In de samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen dat de gemeente haar grond ten behoeve van deze PoP's verkoopt aan E-fiber. De locaties zijn ten tijde van het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst bepaald. Alle huisjes zijn reeds geplaatst, maar de overdracht van de gronden heeft nog niet plaatsgevonden. De concept koopovereenkomst voor de gronden onder deze locaties is als bijlage opgenomen bij de samenwerkingsovereenkomst, echter de koopsom van de gronden waartegen het eigendom worden overgedragen aan E-Fiber, ontbreekt in deze koopovereenkomst. Juridisch gezien is de overeenkomst nog steeds geldig, echter wettelijk is ook bepaald dat koper in een dergelijk geval een 'redelijke' prijs moet betalen. Samen met E-Fiber is geprobeerd een voor beide partijen redelijke grondprijs te bepalen. Het vaststellen van de grondprijs is een bevoegdheid van het college.

Argumenten

1.1 Bedrag is passend bij de ontstane situatie en samenwerking met E-fiber.
Conform de nota Grondbeleid dient de grondwaarde bepaald te worden aan de hand van marktconformiteit en/of een taxatie. Beide methoden zijn in dit geval niet toereikend. In de bijgevoegde memo wordt dit uitgebreid toegelicht. Het bedrag van €500,00 per m² is uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen, waarbij E-fiber méér betaalt dan zij gewend zijn, echter de uitkomst lager is dan een eerder voorstel van de gemeente. Daarnaast zijn we gebaat bij afronding van het dossier en een goede verdere uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst.

2.1 Precedentwerking zoveel mogelijk voorkomen
Zoals in de memo wordt toegelicht, zitten er voor de gemeente nadelen en risico's aan de verkoop van de grond. Vanuit de telecomwet dient er gelijk speelveld te zijn voor gelijke aanbieders. Om te voorkomen dat deze verkoop precedent krijgt indien er andere partijen glasvezel willen aanleggen, wordt het college gevraagd de grondprijs expliciet te koppelen aan álle afspraken in de samenwerkingsovereenkomst en het gegeven dat E-fiber als eerste én in héél Gorinchem glasvezel aanlegt.

3.1 Werkzaamheden versnellen afschrijving openbare ruimte
Als openbare verharding door nutsbedrijven worden opengelegd ontvangt de gemeente een zogenaamde degeneratievergoeding. Door E-fiber wordt thans al een vergoeding voor degeneratie betaald op basis van een raming. Dit is conform de samenwerkingsovereenkomst een vast bedrag. Het moment van het herstel en de hoogte van de degeneratiekosten en bijkomende kosten zijn echter niet altijd vooraf te voorspellen, omdat deze werkzaamheden zoveel mogelijk worden geïntegreerd in gemeentelijke projecten als vervanging van riolering of het reguliere wegenonderhoud. Vanwege deze onzekerheid stellen wij voor om de incidentele opbrengsten van grondverkopen die worden gerealiseerd in het kader van het project aanleg glasvezelnetwerk, in lijn met de degeneratieopbrengsten, toe te voegen aan de voorziening degeneratie.

4.1 Het aantal verdeelstations groeit in de komende jaren
Op dit moment krijgt de gemeente van verschillende partijen (Stedin, E-Fiber etc.) verzoeken om verdeelstations te plaatsen in de schaarse openbare ruimte. De verwachting is dat het aantal aanvragen in de komende jaren sterk gaat groeien, onder andere vanwege de steeds groter worden de druk op het elektriciteitsnet (zonnepanelen, warmtepompen, buurtbatterijen) en te verwachten nieuwe aanbieders van glasvezel (bijv. KPN). Openbare ruimte is echter ook een schaars maatschappelijk goed. Gemeenten kunnen middels vastgesteld beleid eisen stellen aan de condities waaronder dit type bouwwerken wordt geplaatst en/of gedoogd. Goed beleid hierin geeft sturing en voorkomt verrommeling van de openbare ruimte. In dit beleid kan tevens opgenomen worden hoe om te gaan met een financiële vergoeding voor het plaatsen van dit type bouwwerken in de openbare ruimte door commerciële partijen. Dat draagt bij aan het voorkomen van precedentwerking (punt 2).

Genomen besluit

1. De gronden waar E-fiber haar PoP-locaties heeft gepositioneert te verkopen voor € 500 per m²;
2. Deze grondprijs alleen en uitsluitend toe te passen in relatie tot alle overige afspraken in de samenwerkingsovereenkomst met E-fiber als eerste aanlegger van glasvezel in geheel Gorinchem;
3. De opbrengsten van deze verkoop toe te voegen aan de degeneratievoorziening;
4. Nader beleid op te stellen voor plaatsing van verdeelstations in de gemeente Gorinchem.

Risico's

1. Risico van verplaatsing ligt bij gemeente
Een groot nadeel van verkoop van de gronden ten opzichte van bijvoorbeeld een recht van opstal, is dat bij een mogelijke verplaatsing op verzoek van de gemeente, de kosten volledig voor de gemeente zijn. Bij de keuze van de locaties is er rekening mee

gehouden dat er geen ontwikkelingen verwacht worden in de toekomst. De toekomst laat zich lastig voorspellen. Mocht er op termijn toch een PoP verplaatst moeten worden in verband met een (her)ontwikkeling, dan zullen de kosten voor verplaatsen te zijner tijd in dat project opgenomen moeten worden.

2. Risico op precedentwerking
Door de koopsom expliciet te koppelen aan álle andere afspraken met E-fiber en het gegeven dat zij de eerste aanlegger van glasvezel in Gorinchem zijn, wordt getracht precedentwerking uit te sluiten. De rechter is echter de enige die, indien het ooit zover komt, kan bepalen of deze koppeling voldoende is. Door tevens algeheel beleid op te stellen, wordt de kans op precedentwerking nog verder verkleind.

Financiën

Het totale opbrengst bedraagt circa € 64.000. (8 PoP's van 16 m² á €500,00). Kosten voor overdracht zijn voor koper.

Communicatie

geen externe communicatie

Vervolgproces

Na besluitvorming zal de verdere overdracht worden afgerond met E-fiber (publicatie i.k.v. Didam, notariële overdracht etc.)